

Expediente :
Especialista legal :
Cuaderno : **Principal Escrito: 01**
Sumilla : **Demanda**
Otorgamiento de Escritura Pública

SEÑOR JUEZ ESPECIALIZADO EN IO CIVIL:

ROBINZON ARAUJO FUJIMORI identificado con DNI XXXXXX con dirección domiciliaria XXXXXXXXXXXX del distrito de Cerro Colorado, provincia y departamento de Arequipa **actuando en representación de JESÚS ARAUJO CUEVA y NELY FUJIMORI CASTILLO** como consta del poder que se anexa; señalando domicilio procesal en la **CASILLA ELECTRÓNICA XXXXX SINOE**, y XXXXXXXX, a Ud. atentamente digo:

**1. NOMBRE Y DIRECCIÓN DOMICILIARIA DE LA DEMANDADA:
BASTIS S.R.L. CALLE XXXXX PARQUE INDUSTRIAL AREQUIPA**

- 2. PETITORIO:** Solicito que la demandada cumpla con otorgar a mis poderdantes **la escritura pública de compraventa del Local Comercial L161** (antes Local Bancario N°07) **con un área de ocupada y techada de 57.40 m2 ubicado en el 1er nivel del proyecto inmobiliario “Paseo Central”** (antes “La Estación”) al haber cumplido con el pago del íntegro del precio total pactado de S/.527,842.03 (Quinientos veintisiete mil ochocientos cuarenta y dos con 03 soles) por lo que la demandada efectuó la correspondiente **entrega del local comercial mediante acta** conforme a lo estipulado en la cláusula 4,1 de la minuta del contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros; no habiendo a la fecha otorgado la escritura pública correspondiente: pese a los reiterados requerimientos.

3. FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

- 3.1** Con fecha **31 de julio del 2017** mis poderdantes suscribieron con la demandada BASTIS S.R.L un contrato **de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros** mediante minuta con firmas legalizadas notarialmente respecto al Local Bancario N°07 de 57.11 m2 ubicado en el 1er Nivel del Proyecto Inmobiliario “La Estación” que la demandada se

obligó a construir y por un precio total de S/.527.842.03 (Quinientos veintisiete mil ochocientos cuarenta y dos con 03 soles) dicho inmueble debería entregarse el 30 de marzo de 2018.

3.2 Con fecha **01 de agosto del 2019** mis poderdantes suscribieron con la demandada BASTIS S.R.L mediante documento privado simple: la **Primera Adenda al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros** precitado; por la cual se modificó la denominación y numeración del inmueble vendido de: Local Bancario N°07 a **Local Comercial L161** entre otros acuerdos.

4. Con fecha 04 de Octubre del 2019 mediante documento privado simple la demandada BASTIS S.R.L otorga el **Acta de Entrega de Locales Comerciales** respecto al **Local Comercial L161** con un área actualizada de 57.40 m2 ubicada en el Primer Nivel del Centro Comercial La Estación ahora denominado **PASEO CENTRAL** y en cuya **Clausula Primera literalmente se consigna**: *“Las Partes mediante el presente acto dejan constancia que el **COMPRADOR** recibe el inmueble señalado en el Contrato, siendo la presente Acta de Entrega, prueba irrefutable de la existencia esta, así como de su entreoía de posición y el perfeccionamiento de la trasmisión de la propiedad a favor del **COMPRADOR**” Subrayado nuestro FUNDAMENTOS DE DERECHO:*

4.1 De orden sustantivo: Fundamento mi petitorio en lo previsto por el Art. 1412° del C.C. que dispone: *“Si por mandato de la ley o por convenio debe otorgarse escritura pública..., estas pueden compelerse recíprocamente a llenar la formalidad requerida. La pretensión se tramita como proceso sumarísimo”*. y en el Art. 1549° del acotado que dispone la obligación del vendedor de perfeccionar la transferencia de la propiedad del bien.

4.2 De orden Jurisprudencial:

a) El dar seguridad jurídica brindando solemnidad o formalidad revestida de garantías (*Cas. N° 2069-2001-Arequipa, 03/07/2002*).¹

b) El carácter esencialmente declarativo de la acción de otorgamiento de escritura y la no discusión de los requisitos de la validez o eficacia del acto jurídico (*Cas. N° 2952-2003-Lima, El Peruano, 31/03/2005*).²

c) La imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de escritura pública (*Exp. N° 29374-97, Sala Civil para Procesos Sumarísimos y no Contenciosos, 30/11/1999*).³

4.3 De orden adjetivo: El Art. 424° del C.P.C. in fine que establece los requisitos y anexos que deben de acompañar a la demanda. El Art. 546 in fine, del glosado, que establece el proceso

Sumarísimo.

- El proceso de otorgamiento de escritura pública tiene por finalidad dar una mayor seguridad a la celebración del acto jurídico, brindándole solemnidad o formalidad revestida de garantías (Cas. N° 2069-2001-Arequipa, 03/07/2002).
- En el proceso de otorgamiento de escritura pública solamente se busca revestir de determinada formalidad el acto jurídico, no discutiéndose en esta vía los requisitos para su validez, de allí que se sustancia en la vía sumarísima. El hecho de que en un proceso judicial se pretenda el otorgamiento de una escritura pública no impide que en otro proceso se pretenda declarar la invalidez del acto jurídico contenido en dicho instrumento, pues entre ambas pretensiones no existe identidad de petitorios, lo que ha de sustanciarse en vía de conocimiento (Cas. N° 2952-2003- Lima, El Peruano, 31/03/2005).
- Si bien es cierto ha transcurrido dicho plazo, también lo es que la pretensión materia del presente proceso es el otorgamiento de escritura pública que corresponde a una pretensión de naturaleza Imprescriptible, desde que en esta clase de procesos se debate la formalización de la compraventa celebrada por las partes de conformidad con lo establecido por el artículo mil cuatrocientos doce del Código Civil; (...) siendo así, el abandono solicitado deviene en improcedente, porque el inciso tercero del artículo trescientos cincuenta del Código Procesal Civil señala que no hay abandono en los procesos en que se contiendan pretensiones imprescriptibles (Exp. N° 29374-97, Sala Civil para Procesos Sumarísimos y no Contenciosos, 30/11/1999).

5. **MONTO DEL PETITORIO:** Siendo **un proceso declarativo**, no es apreciable en dinero.

6. **VÍA PROCEDIMENTAL:** El otorgamiento de escritura pública (obligación de hacer) se tramita como **Proceso Sumarísimo** (Art. 1412 del C.C.)

7. MEDIOS PROBATORIOS:

7.1 DOCUMENTOS:

7.1.1 Copia certificada de la minuta del contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles Futuros de fecha 31 de julio del 2017 suscrita entre mis poderdantes y la demandada BASTIS S.R.L que acredita la relación contractual entre ambos y su relación obligacional.

7.1.2 Copia certificada la Primera Adenda al Contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros de fecha 01 de agosto del 2019 suscrita entre mis poderdantes y la demandada BASTIS S.R.L que acredita la modificación de la denominación y numeración del inmueble vendido de: Local Bancario N°07 a **Local Comercial L161**.

7.1.3 Copia Certificada del **Acta de Entrega de Locales Comerciales** efectuada por la demandada BASTIS S.R.L a favor de mis poderdantes respecto al **Local Comercial L161** con un área actualizada de 57.40 m2 ubicada en el Primer Nivel del Centro Comercial La Estación ahora denominado **PASEO CENTRAL** y en cuya **Clausula Primera acredita la entrega de la posesión y el perfeccionamiento de la transmisión de la propiedad a favor del mis poderdantes;** por el cumplimiento de la cancelación del precio en concordancia con la Cláusula 4.1 del contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros de fecha 31 de julio del 2017.

7.1.4 Copia de los correos electrónicos de requerimientos efectuados por el recurrente, en calidad de apoderado de los demandados, a la demanda BASTIS S.R.L para que cumpla con formalizar la adquisición con el correspondiente otorgamiento de escritura pública.

POR TANTO:

Dígnese admitir la presente demanda, requiriendo a la demandada para que cumpla con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, bajo apercibimiento de ser otorgada por el Juzgado, en su rebeldía.

ANEXOS.

1.A Copia legible DNI del recurrente

1.B Copia literal de poder

1.C Copia Certificada del contrato de Compra Venta de Bienes Inmuebles Futuros

1.D Copia Certificada de la Adenda

1.E Copia Certificada de del Acta de Entrega de Locales Comerciales

1.F Copia Certificada de Acta de Conciliación.

Arequipa,